

**Gemeente Renswoude**

# **Wijzigingsplan Bij Molenstraat 34**

**Toelichting, regels en verbeelding**

september 2015

Kenmerk 0339-14-T01

Projectnummer 0339-14



## **Toelichting**



## **Inhoudsopgave**

|           |                                                        |          |
|-----------|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch juridische regeling</b>                | <b>3</b> |
| 2.1.      | Algemeen                                               | 3        |
| 2.2.      | Wijzigingsplan                                         | 3        |
| 2.3.      | Regels                                                 | 3        |
| <b>3.</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>4</b> |
| 3.1.      | Economische uitvoerbaarheid                            | 4        |
| 3.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 4        |



## 1. Inleiding

De gemeente Renswoude heeft besloten een strook grond nabij Molenstraat 34 te Renswoude te verkopen. De nieuwe eigenaar van de strook wil deze gaan gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag. Voor het grootste gedeelte van de strook past dit binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein', omdat hier de bestemming 'Bedrijventerrein' op ligt. Echter een klein gedeelte van de te verkopen strook grond is bestemd als 'Agrarisch'. Bedrijfsmatige opslag is hier niet toegestaan. Wel is op dit gedeelte tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' gelegen.

Op grond van artikel 3.4.1. van het vigerende bestemmingsplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om binnen de zone met deze gebiedsaanduiding de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. De volgende voorwaarden zijn hierop van toepassing:

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd en wordt in het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' een nieuw bouwvlak aangeduid waarvan de bouwgrenzen:
  1. aansluiten op de bouwgrenzen, die zijn aangeduid in het direct aangrenzende bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein', en
  2. komen te liggen op dezelfde afstanden tot respectievelijk de Molenstraat, de Utrechtseweg en de ontsluitingsweg De Hooge Hoek als de onder 1 bedoelde bouwgrenzen.
- b. in het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' worden dezelfde aanduidingen aangegeven als aangegeven in het direct aangrenzende bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein';
- c. het bepaalde in artikel 5 (Bedrijventerrein) is van toepassing.

### Ad a.

Op de betreffende strook grond ligt geen bouwvlak en hoeft ook geen nieuw bouwvlak terug te komen, omdat de strook slechts bedoeld is voor opslag en dus niet voor bebouwing.

### Ad b.

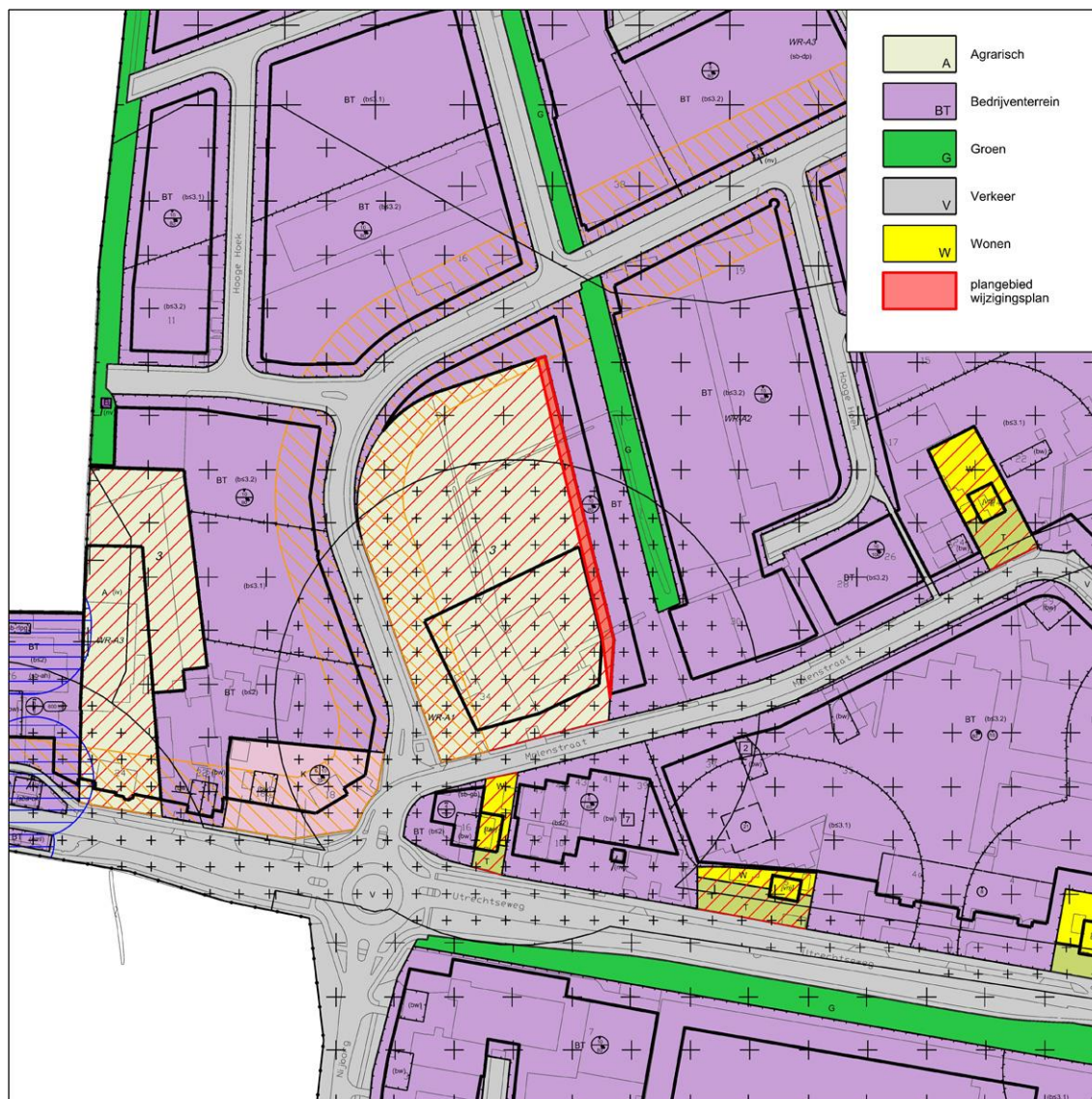
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 2' en de aanduidingen 'zone representatief karakter' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zullen ook weer in het te wijzigen plan worden opgenomen. Dit zijn dezelfde aanduidingen als die al in het direct aangrenzende bestemmingsvlak zijn opgenomen.

### Ad c.

De beoogde strook krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein' met een verwijzing naar de hierop van toepassing zijnde regels uit het huidige bestemmingsplan, waardoor automatisch na vaststelling van dit wijzigingsplan artikel 5 van toepassing zal zijn.

Het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Gelet op de kleinschaligheid van het plan en derhalve de beperkte impact van de wijziging op de omgeving, worden belangen van derden naar verwachting niet geschaad.

Afbeelding 1: Plangebied.



## **2. Planologisch juridische regeling**

### **2.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit wijzigingsplan past binnen die standaard.

### **2.2. Wijzigingsplan**

Het digitale wijzigingsplan Bij Molenstraat 34 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.WZ2015bijMolenst34-ow01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0339-14-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Alle gronden in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijventerrein". Daarnaast hebben de gronden respectievelijk de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2".

### **2.3. Regels**

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' en het wijzigingsplan 'Bij Molenstraat 34' wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan, met dien verstande dat de aanduiding 'zone representatief karakter' in het bestemmingsplan op grond van de standaardisering in de SVBP2012 in dit wijzigingsplan wordt aangeduid als 'overige zone - representatief karakter'.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

### **3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **3.1. Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig wijzigingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk en dient er slecht toe bedrijfsmatige opslag toe te staan. Derhalve zijn er voor de gemeente Renswoude geen kosten aan de planontwikkeling verbonden.

#### **3.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van dit wijzigingsplan zal met ingang van dinsdag 22 september 2015 gedurende 6 weken, dus tot en met maandag 2 november 2015 ter inzage liggen. Eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.